

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



ANVERS, LE 8 FÉVRIER 2013

DIVIDENDE BRUT PAR ACTION: € 2,62 (+ 3,6 %)  
AUGMENTATION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE 1,8 %  
TAUX D'ENDETTEMENT BAS: 33 %

## 1. Activités d'exploitation de 2012

Bien qu'en 2012 l'impact de la crise économique sur le consommateur et les détaillants ait augmenté, l'année 2012 a de nouveau été une excellente année pour Intervest Retail. Le **résultat d'exploitation distribuable** par action de la sicaf immobilière est de 3,6 % plus élevé qu'en 2011 et la **juste valeur du portefeuille immobilier** a augmenté de 1,8 %<sup>1</sup>.

La qualité des emplacements commerciaux de la sicaf immobilière, aussi bien dans la périphérie que dans les centres-villes, a été confirmée l'année dernière par la venue de quelques **nouveaux détaillants de premier ordre** tels que Desigual, Calzedonia, Rituals et Armani Jeans dans la portefeuille.

Dans les rues commerçantes de premier ordre des grandes villes ainsi que dans les meilleurs parcs de vente au détail, les **loyers** continuent à **augmenter** malgré la crise. Grâce à un management adéquat Intervest Retail réussit à chaque fois de mettre à profit le potentiel de ses bons emplacements lors de nouvelles locations.

LES DÉTAILLANTS RESTENT ÉGALEMENT EN 2012 ENCORE DISPOSES À PAYER DES LOYERS PLUS ÉLEVÉS LORS DE RENOUVELLEMENTS DES CONTRATS DE BAIL POUR DES EMPLACEMENTS DONT LA QUALITÉ EST PROUVÉE



Leysstraat 28-30 - Anvers

Un grand nombre de détaillants restent optimistes malgré la crise, ont suffisamment de confiance et restent expansifs, ce qui soutient le marché de l'immobilier commercial. Il y a en premier lieu un nombre d'importantes organisations de vente au détail belges qui poursuivent leur expansion de façon réfléchie. L'expansion sans frein des détaillants dans des villes de moins de 50.000 habitants n'est toutefois plus à l'ordre du jour. Il y a une nette demande de première qualité et les décisions sont prises de façon critique.

En outre, il y a également une nette tendance à l'**agrandissement des surfaces de vente**, souvent pour des emplacements commerciaux existants dont le potentiel est inutilisé. Ce phénomène est très présent au niveau des supermarchés et chez les détaillants de mode. Intervest Retail a, entre autres pour Aldi, de nouveau pu agrandir l'année dernière des magasins, notamment au Gouden Kruispunt à Tiel-Winge.

<sup>1</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2011.

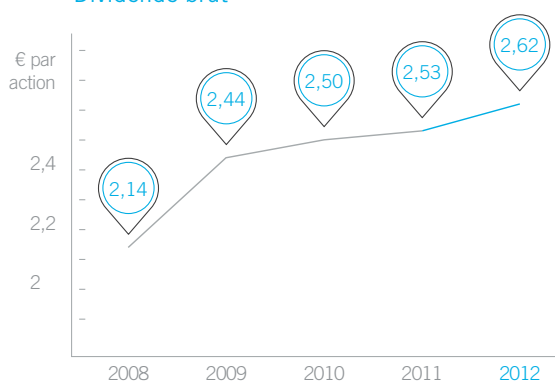
# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



Intervest Retail continue à prendre soin et d'optimiser le portefeuille existant de magasins le long d'axes routiers et d'immeubles dans les villes secondaires. Si la possibilité s'offre de **vendre** à des conditions suffisamment intéressantes, cela sera certainement pris en considération. Ainsi, Intervest Retail a vendu en 2012 des immeubles pour un montant de € 11 millions générant une plus-value de 3 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2011.

Pour l'exercice 2012, Intervest Retail peut offrir à ses actionnaires un **dividende brut** de € 2,62 par action en comparaison à € 2,53 par action pour l'exercice 2011, ce qui représente une augmentation de 3,6 %. Le rendement brut du dividende par action s'élève ainsi à 5,5 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2012.

## Dividende brut



LE DIVIDENDE BRUT  
D'INTERVEST RETAIL AUGMENTE  
DE 3,6 % EN 2012 ET ATTEINT  
€ 2,62 PAR ACTION

Au 31 décembre 2012, Intervest Retail a une **position du bilan stable** avec 80 % de financements à long terme dont les dates d'échéance se situent entre 2013 et 2017 et dont la durée moyenne restante est de 3,1 ans. Pour 62 % des crédits les taux d'intérêt sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt ayant une durée moyenne restante de 3,9 ans. Le taux d'endettement reste limité et s'élève à 33 % au 31 décembre 2012.

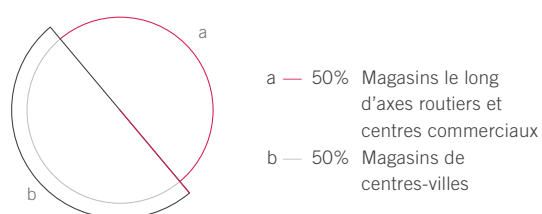
## Evolution du portefeuille immobilier en 2012

La sicaf immobilière Interinvest Retail est orientée en matière de politique d'investissement vers de l'immobilier commercial, en respectant les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble commercial que la répartition géographique et le secteur des locataires.

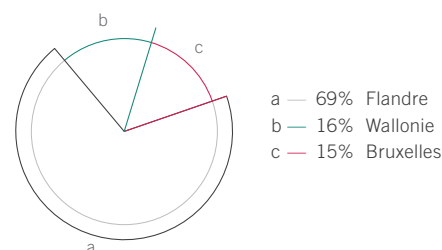
Au 31 décembre 2012, cette répartition des risques est la suivante:

LA JUSTE VALEUR TOTALE  
DES IMMEUBLES DE PLACEMENT  
S'ÉLEVE AU 31 DÉCEMBRE 2012  
À € 359 MILLIONS

### Type d'immeuble commercial



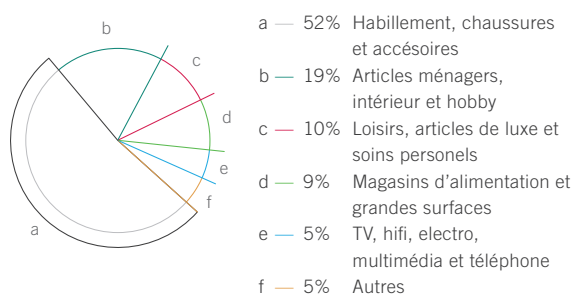
### Répartition géographique



AU 31 DÉCEMBRE 2012,  
LE PORTEFEUILLE SE COMPOSE  
DE 50 % DE MAGASINS SITUÉS  
DANS LES CENTRES-VILLES ET  
DE 50 % DE MAGASINS SITUÉS  
LE LONG D'AXES ROUTIERS  
ET DE CENTRES COMMERCIAUX

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER SE  
COMPOSE ACTUELLEMENT DE 258  
UNITÉS LOCATIVES, RÉPARTIES SUR  
90 EMPLACEMENTS DIFFÉRENTS

### Répartition selon le secteur des locataires



# Communiqué de presse Résultats annuels 2012

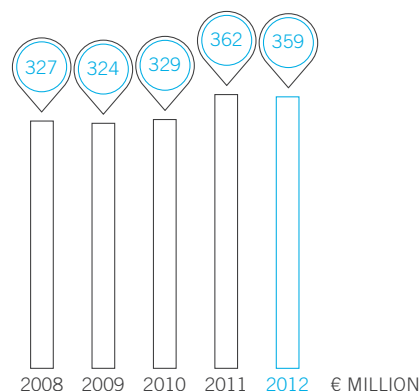


| PATRIMOINE IMMOBILIER                           | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Juste valeur des immeubles de placement (€ 000) | 359.183    | 362.213    |
| Surface locative totale (m²)                    | 151.041    | 161.573    |
| Taux d'occupation (%)                           | 97,3 %     | 96,6 %     |

Au 31 décembre 2012 la juste valeur des **immeubles de placement** d'Intervest Retail s'élève à € 359 millions (€ 362 millions au 31 décembre 2011). La baisse de € 3 millions par rapport au 31 décembre 2011 résulte:

- ✓ de la vente d'un parc de vente au détail en Wallonie, de trois magasins non stratégiques le long d'axes routiers à Hasselt, Mons et Beaumont et d'un petit immeuble situé à un emplacement non stratégique de la chaussée de Wavre à Bruxelles, dont la valeur comptable totale s'élève à € 11 millions
- ✓ d'une augmentation de valeur du portefeuille immobilier de € 6 millions ou 1,8 % suite aux indexations, aux renouvellements de contrats de bail et aux nouveaux contrats de bail et suite à la baisse des rendements des magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement
- ✓ d'investissements dans le portefeuille immobilier existant de la sicaf immobilière de € 1 million.

Evolution de la juste valeur de l'immobilier



LA JUSTE VALEUR DE PORTEFEUILLE  
IMMOBILIER AUGMENTE EN 2012  
DE 1,8 % (LIKE-FOR-LIKE) SUITE A  
LA FORTE DEMANDE D'IMMOBILIER  
COMMERCIAL DE QUALITE SUR  
LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

## Activité locative en 2012

✓ EN 2012, LA QUALITE DES EMPLACEMENTS COMMERCIAUX DANS LE PORTEFEUILLE D'INTERVEST RETAIL EST EGALEMENT CONFIRMEE PAR LA VENUE DE NOUVEAUX DETAILLANTS DE PREMIER ORDRE TELS QUE DESIGUAL, CALZEDONIA, RITUALS ET ARMANI JEANS



Desigual - Jardin d'Harscamp - Namur

En 2012, les détaillants ont été moins expansifs que les années précédentes. Ils adoptent une attitude plutôt expectative et posent des exigences plus élevées. Ils quittent les emplacements moins bien situés ou concluent des renouvellements de contrats de bail aux conditions actuellement en vigueur ou moins élevées.

Etant donné que le portefeuille immobilier d'Interinvest Retail se compose essentiellement d'immobilier commercial à des emplacements de premier ordre, un grand nombre de transactions donnent encore lieu à loyers qui se situent au même niveau ou un niveau plus élevé. Au deuxième semestre 2012, des augmentations des loyers de plus de 30 % en moyenne par rapport aux loyers actuels ont été réalisées lors de la location de magasins situés le long des axes routiers Boomsesteenweg à Wilrijk et Gouden Kruispunt à Tielt-Winge. Le centre-ville d'Anvers reste également en bonne position où le renouvellement d'un contrat de bail a été réalisé avec une augmentation de loyer d'environ 48 % par rapport au loyer actuel.

En outre, Interinvest Retail a conclu en 2012 deux belles **locations dans quelques immeubles de référence** de son portefeuille, bon pour une augmentation de loyer moyenne d'environ 5 %. Il s'agit dans les deux cas de contrats de bail commerciaux conclus pour une période de 9 ans.

### ✓ Leysstraat 28-30: Armani Jeans

Pour l'immeuble d'angle monumental situé Leysstraat 28-30 un nouveau contrat de bail a été signé avec Armani Jeans. Le contrat de bail prend effet le 1<sup>er</sup> juillet 2013 et après des travaux de transformation, le groupe Armani ouvrira à Anvers, à cet emplacement de premier ordre, son second magasin après la boutique Emporio Armani au Hopland. Au sein du groupe Armani, l'un des principaux groupes de luxe dans le monde, la ligne Armani Jeans est une interprétation contemporaine et décontractée du style Armani. Elle offre une large collection de prêt-à-porter masculin et féminin parallèlement au segment denim qui constitue le cœur de la collection, ainsi qu'une gamme d'accessoires complète (sacs à main, chaussures, lunettes et parfum).

Le magasin Armani Jeans se déploiera sur une superficie totale de 528 m<sup>2</sup>, répartie sur deux niveaux.

### ✓ Leysstraat 17: Rituals

En diagonale de l'immeuble décrit ci-dessus, un contrat de bail qui prend cours le 1<sup>er</sup> mars 2013 a été conclu avec Rituals pour l'immeuble situé Leysstraat 17. Rituals qui se place dans le segment "Cosmétiques Home et Body" de luxe, loue 140 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et renforcera avec sa venue sa forte présence dans le centre-ville d'Anvers. Simultanément le Leysstraat accueille ainsi un détaillant de qualité qui complète parfaitement la mixité. Rituals a actuellement plus de 220 magasins dans le monde, en plus d'une boutique en ligne et des shops-in-shops dans d'importants grands magasins, aéroports et hôtels.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



Au cours de l'exercice 2012, 8 contrats de bail au total ont été signés avec des nouveaux locataires, bon pour une augmentation de loyer de 21 % en moyenne par rapport au loyer précédent. En outre, 25 renouvellements de contrats de bail ont été conclus avec des locataires existants, bon pour une augmentation de loyer de 22 % en moyenne. Cela donne une **augmentation des loyers** globale de 22 % pour ces transactions locatives qui représentent environ 15 % de l'ensemble des revenus locatifs du portefeuille. Les meilleures réalisations sont pour le centre-ville d'Anvers (+ 19 %) et les parcs de vente au détail Gouden Kruispunt à Tielt-Winge (+ 35 %) et au Boomsesteenweg à Wilrijk (+ 27 %). Ces transactions prendront cours dans le prochains mois.

Intervest Retail s'est quand même rendu compte que les détaillants deviennent plus sélectifs et qu'ils ne sont plus disposés à payer des loyers encore plus élevés. Les immeubles dont les locataires sont partis, connaissent parfois des périodes d'inoccupation ou restent inoccupés plus longtemps. Le **taux d'occupation** de la sicaf immobilière qui se situe à 97,3 % au 31 décembre 2012, reste toutefois élevé. Cette augmentation par rapport au 31 décembre 2011 résulte entre autres de la location à Desigual à Namur et de quelques locations temporaires de magasins inoccupés. Intervest Retail s'efforcera également en 2013 de réduire l'inoccupation.

## Taux d'occupation



La rénovation du parc de vente au détail **Centre Roosevelt** au centre de Vilvorde est terminée avec succès. Intervest Retail met actuellement tout en œuvre pour que le centre soit entièrement loué.

Actuellement trois magasins sont encore disponibles. Le redéveloppement a donné lieu à une augmentation de valeur de l'immeuble de plus 10 % (par rapport à la juste valeur juste avant le redéveloppement, étant le 31 mars 2011).



Centre Roosevelt - Vilvorde

La situation du **Julianus Shopping à Tongres** reste inchangée. Le taux d'occupation du centre s'élève à 91 % au 31 décembre 2012. Actuellement quatre magasins sont à louer mais Intervest Retail s'attend à ce que quelques locataires quittent le centre en 2013.

Les **rendements** des magasins situés le long d'axes routiers ainsi que des magasins situés dans les centres-villes ont été légèrement revus à la baisse suite à l'évolution positive des valeurs locatives et à la diminution des rendements en raison des développements favorables sur le marché belge de l'investissement de l'immobilier commercial. Au 31 décembre 2012, le rendement moyen des magasins situés le long d'axes routiers dans le portefeuille de la sicaf immobilière s'élève à 6,9 % (6,9 % au 31 décembre 2011) et celui des magasins dans les centres-villes à 5,4 % (5,5 % au 31 décembre 2011). Au 31 décembre 2012, le rendement de premier ordre de 4 % reste réservé tout comme l'année dernière à un magasin situé Huidevettersstraat à Anvers. Au 31 décembre 2011 ce rendement était encore de 4,1 %.

## Désinvestissements de biens immobiliers

EN 2012, INTERVEST RETAIL A VENDU TROIS MAGASINS LE LONG D'AXES ROUTIERS ET UN PARC DE VENTE AU DETAIL POUR € 11 MILLIONS AU TOTAL, CE QUI REPRESENTE ENVIRON 3 % DE SON PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Dans le cadre de sa stratégie de porter à terme la part des magasins dans les centres-villes à 65 % de son portefeuille, Interinvest Retail a désinvesti au cours de l'année écoulée **3 magasins périphériques** (situés à Hasselt, Beaumont et Mons) et un **parc de vente au détail en Wallonie**. Un petit immeuble situé à un emplacement non stratégique de la chaussée de Wavre à Bruxelles a également été vendu en 2012.

Le parc de vente au détail a trait au site situé à Andenne, avenue Albert 1<sup>er</sup> 137-139, qui comprend 7 magasins, loués principalement à Red Market, Koodza, Piocheur et Charles Vögele.

Le prix de vente total de ces immeubles s'élève à € 11,2 millions. Ce prix de vente est environ 3 % supérieur à la valeur comptable qui s'élève à € 10,9 millions (la juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la sicafe immobilière au 31 décembre 2011). Cette juste valeur représente environ 3 % de la juste valeur totale des immeubles de placement de la sicafe immobilière au 31 décembre 2012.

Les revenus locatifs annuels totale du parc de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers qui ont été vendus, représentent € 0,9 million ou environ 4 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la sicafe immobilière.



Retailpark - Andenne

## 2. Résultats financiers<sup>2</sup>

### Compte de résultats consolidés

| en milliers €                                                                                                                           | 2012          | 2011          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Revenus locatifs                                                                                                                        | 22.245        | 21.300        |
| Charges relatives à la location                                                                                                         | -133          | -54           |
| Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière                                                                                    | 19            | 13            |
| <b>RESULTAT IMMOBILIER</b>                                                                                                              | <b>22.131</b> | <b>21.259</b> |
| Charges immobilières                                                                                                                    | -2.605        | -2.066        |
| Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation                                                                              | -989          | -1.013        |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>                                                                          | <b>18.537</b> | <b>18.180</b> |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement                                                                                          | 918           | 1.526         |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement                                                                                | 6.406         | 22.043        |
| Autre résultat sur portefeuille                                                                                                         | 91            | -56           |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                                                                                          | <b>25.952</b> | <b>41.693</b> |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)                                                                        | -5.166        | -5.260        |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)                                      | -2.090        | -92           |
| Impôts                                                                                                                                  | -32           | -33           |
| <b>RESULTAT NET</b>                                                                                                                     | <b>18.664</b> | <b>36.308</b> |
| Note:                                                                                                                                   |               |               |
| Résultat d'exploitation distribuable                                                                                                    | 13.290        | 12.848        |
| Résultat sur portefeuille                                                                                                               | 7.415         | 23.513        |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables | -2.041        | -53           |
| <b>RESULTAT PAR ACTION</b>                                                                                                              | <b>2012</b>   | <b>2011</b>   |
| Nombre d'actions copartageantes                                                                                                         | 5.078.525     | 5.078.525     |
| Résultat net (€)                                                                                                                        | 3,68          | 7,15          |
| Dividende brut (€)                                                                                                                      | 2,62          | 2,53          |
| Dividende net <sup>3</sup> (€)                                                                                                          | 1,97          | 2,00          |

<sup>2</sup> Entre parenthèses les chiffres comparatifs de l'exercice 2011

<sup>3</sup> Suite à la Loi programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières passe de 21 % à 25 % à partir de l'année d'imposition 2013 (sauf certaines exonérations).

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



En 2012, le **résultat immobilier** d'Intervest Retail augmente de € 0,8 million et atteint € 22,1 millions (€ 21,3 millions). Cette augmentation provient de la hausse des **revenus locatifs** suite à l'acquisition du complexe commercial Jardin d'Harscamp à Namur en octobre 2011, à la location à Desigual au Jardin d'Harscamp et aux indexations et renouvellements des contrats de bail existants.

Les **charges immobilières** de la sicaf immobilière qui s'élèvent à € 2,6 millions, ont augmenté en 2012 de € 0,5 million par rapport à l'exercice précédent (€ 2,1 millions). Cette augmentation provient des frais d'entretien et de réparation plus élevés ainsi que de l'augmentation des frais d'inoccupation et autres charges immobilières relatives au Jardin d'Harscamp à Namur et au Julianus Shopping à Tongres.

Les **frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation** s'élèvent à € 1,0 million en 2012 et se situent au même niveau que l'année précédente (€ 1,0 million).

L'augmentation des revenus locatifs, partiellement compensée par la hausse des charges immobilières, résulte en 2012 de l'augmentation du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de € 0,3 million qui atteint € 18,5 millions (€ 18,2 millions).

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève à € 0,9 million en 2012 et comprend € 0,5 million pour la deuxième partie de l'indemnisation supplémentaire, obtenue de l'acheteur du Shopping Park Olen pour les frais de développement déjà encourus, conformément à l'accord conclu en décembre 2009 lors de la vente du projet<sup>4</sup>. En outre, la sicaf immobilière a vendu quelques immeubles non stratégiques à Andenne, Mons, Beaumont et Hasselt pour un prix de vente total de € 11,2 millions, générant une plus-value d'environ € 0,3 million.

Les **variations positives de la juste valeur des immeubles de placement** de l'exercice 2012 s'élèvent à € 6,4 millions (€ 22,0 millions) ou environ 1,8 % de la juste valeur du portefeuille immobilier<sup>5</sup>. Cet effet positif provient de la baisse des rendements de quelques magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement et des renouvellements des contrats de bail réalisés en 2012 et des indexations (principalement la location à Desigual à Namur qui a donné lieu à une hausse de 13 % de la juste valeur de ce complexe commercial).

LES VARIATIONS POSITIVES DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT S'ELEVE EN 2012 A 1,8 % EN COMPARAISON A 6,6 % EN 2011

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève pour l'exercice 2012 à - € 5,2 millions (- € 5,3 millions). Etant donné que les taux d'intérêt ont continué à baisser sur le marché financier les frais de financement de la sicaf immobilière ont diminué en 2012, même après l'acquisition du Jardin d'Harscamp à Namur pour un montant de € 10,3 millions à partir de mi-octobre 2011.

POUR L'EXERCICE 2012, LE TAUX D'INTERET MOYEN DES CREDITS UTILISES DE LA SICAF IMMOBILIERE S'ELEVE A 4,0 % Y COMPRIS LES MARGES BANCAIRES (4,3 %)

<sup>4</sup> Voir le communiqué de presse du 8 décembre 2009: La sicaf immobilière Intervest Retail, cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, procède au désinvestissement de son site "Shopping Park Olen".

<sup>5</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



En 2012, les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la modification de la valeur de marche des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent pas être classés comme instrument de couverture de flux de trésorerie, d'un montant de - € 2,1 millions (- € 0,1 million). Cette dévalorisation provient du fait que les taux d'intérêt continuent à baisser sur le marché financier.

Le **résultat net** de la sicaf immobilière Intervest Retail s'élève pour l'exercice 2012 à € 18,7 millions (€ 36,6 millions) et peut être réparti en :

- ✓ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 13,3 millions par rapport à € 12,8 millions en 2011. Cette augmentation de 3,4 % provient essentiellement de l'augmentation des revenus locatifs, et de la baisse des frais de financement, partiellement compensée par l'augmentation des charges immobilières
- ✓ le **résultat sur portefeuille** de € 7,4 millions (€ 23,5 millions), résulte principalement des ventes des immeubles de placement et des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement de la sicaf immobilière suite à la baisse des rendements de quelques magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement de l'immobilier commercial
- ✓ les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables**, d'un montant de - € 2,0 millions (- € 0,1 million).

Pour l'exercice 2012, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Retail augmente et atteint € 13,3 millions (€ 12,8 millions). Compte tenu des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2012 un **dividende brut** par action de € 2,62 en comparaison à € 2,53 en 2011. C'est une augmentation du dividende de 3,6 % par action. Le rendement brut du dividende de l'action s'élève ainsi à 5,5 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2012.



Leyssstraat 17 - Anvers

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Bilan consolidé

| en milliers €                      | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Actifs non courants                | 359.792        | 362.406        |
| Actifs courants                    | 3.142          | 1.866          |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>            | <b>362.934</b> | <b>364.272</b> |
| <b>Capitaux propres</b>            | <b>235.080</b> | <b>228.739</b> |
| Capital                            | 97.213         | 97.213         |
| Primes d'émission                  | 4.183          | 4.183          |
| Réserves                           | 115.020        | 91.035         |
| Résultat net de l'exercice         | 18.664         | 36.308         |
| <b>Passifs</b>                     | <b>127.854</b> | <b>135.533</b> |
| Passifs non courants               | 94.648         | 94.244         |
| Passifs courants                   | 33.206         | 41.289         |
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>  | <b>362.934</b> | <b>364.272</b> |
| Taux d'endettement (max. 65 %) (%) | 33 %           | 36 %           |

LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE  
IMMOBILIER S'ELEVE  
A € 359 MILLIONS  
AU 31 DECEMBRE 2012

PAR UN CREDIT CONTROL  
STRICTE LE CREDIT CLIENTS  
DU NE S'ELEVE  
QU'A 3 JOURS

En 2012, les **actifs non courants** baissent de € 3 millions. Cette baisse provient principalement (i) de la vente du parc de vente au détail en Wallonie, de trois magasins non stratégiques le long d'axes routiers à Hasselt, Mons et Beaumont et d'un petit immeuble à Bruxelles, d'une valeur comptable totale de € 11 millions, (ii) de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier de € 6 millions ou 1,8 % suite aux indexations, aux renouvellements de contrats de bail et aux nouveaux contrats de bail et de la baisse des rendements de quelques magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement de l'immobilier commercial et (iii) des investissements dans le portefeuille existant de la sicafe immobilière de € 1 million.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 3 millions (€ 2 millions) et se composent principalement de € 2 millions d'actifs détenus en vue de vente, notamment un magasin le long d'un axe routier à Hasselt.

Les **capitaux propres** de la sicafe immobilière s'élèvent à € 235 millions. Le **capital** social (€ 97 millions) et les **primes d'émission** (€ 4 millions) sont restés inchangés par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2012, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## EN 2012, LA MARGE LIBRE DE L'ACTION EST PASSEE DE 27,6 % A 34,5 %

Les **réserves** de la société s'élèvent à € 115 millions (€ 91 millions) et se composent principalement d'une réserve du solde positif des variations de juste valeur des immeubles de placement de € 128 millions (€ 103 millions), d'une réserve pour l'impact négatif de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de - € 9 millions (- € 8 millions) et d'une réserve pour le solde négatif des variations de la juste valeur des instruments de couverture de - € 5 millions (- € 5 millions).

Par rapport à 2011, les **passifs non courants** ont légèrement augmenté, atteignant € 95 millions (€ 94 millions), et consistent essentiellement de financements à long terme de € 90 millions ainsi que de la valeur de marché négative des instruments de couverture non courants de € 5 millions.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 33 millions (€ 41 millions) et se composent principalement de € 27 millions (€ 38 millions) de dettes financières courantes (des financements à court terme progressant chaque fois et une ligne de crédit de € 10 millions échéant dans l'année et qui doivent être remboursés ou prolongés). La baisse de € 11 millions résulte principalement des ventes des immeubles de placement réalisées en 2012. En outre, les passifs courants se composent de € 2 millions de la valeur de marché négative des instruments de couvertures courants et € 3 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes.

UN TAUX D'ENDETTEMENT  
RELATIVEMENT BAS DE 33 %  
AU 31 DECEMBRE 2012  
(36 % AU 31 DECEMBRE 2011)  
ET DES FINANCEMENTS AYANT UNE  
BONNE REPARTITION DES DATES  
D'ECHEANCE PROCURENT  
A INTERVEST RETAIL UNE POSITION  
STABLE DU BILAN

| DONNEES PAR ACTION                                            | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nombre d'actions copartageantes                               | 5.078.525  | 5.078.525  |
| Valeur active nette (juste valeur) (€)                        | 46,29      | 45,04      |
| Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)             | 48,07      | 46,66      |
| Valeur active nette EPRA (€)                                  | 47,61      | 46,06      |
| Cours boursier à la date de clôture (€)                       | 47,60      | 44,98      |
| Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%) | 3 %        | 0 %        |

La **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève au 31 décembre 2012 à € 46,29 (€ 45,04). Etant donné qu'au 31 décembre 2012 le cours boursier s'élève à € 47,60, l'action d'Interinvest Retail est cotée avec une prime d'environ 3 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

## Structure financière

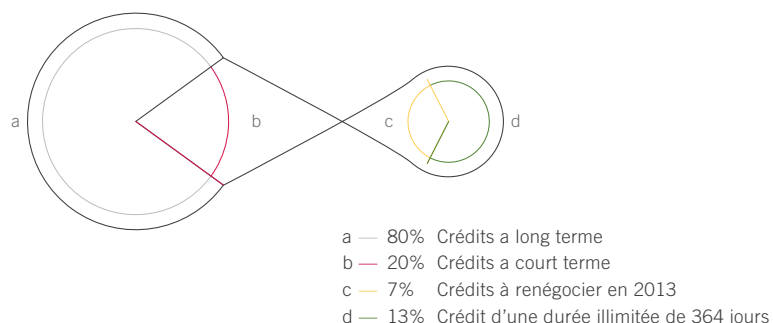
Au 31 décembre 2012, Intervest Retail a une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités également en 2013.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2012 sont:

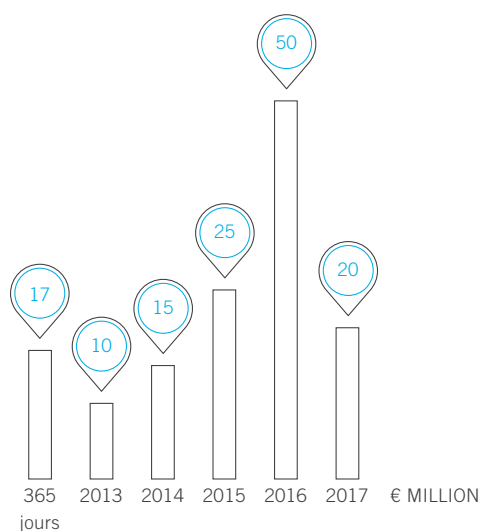
- ✓ montant des dettes financières utilisées: € 117 millions
- ✓ 80 % des lignes de crédit sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,1 ans
- ✓ dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2013 et 2017
- ✓ € 21 millions de lignes de crédit disponibles non-utilisées
- ✓ répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes
- ✓ 62 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt, 38 % un taux d'intérêt variable
- ✓ les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,9 ans en moyenne
- ✓ taux d'intérêt moyen pour 2012: 4,0 % y compris les marges bancaires (4,3 % en 2011)
- ✓ valeur des dérivés financiers: € 6,7 millions en négatif
- ✓ taux d'endettement limité de 33 % (maximum légal: 65 %) (36 % au 31 décembre 2011)

Au 31 décembre 2012, 80 % des lignes de crédit d'Intervest Retail sont des financements à long terme. 20 % des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 13 % se compose de financements à durée indéterminée (progressant chaque fois pour 364 jours) (€ 17,4 millions) et 7 % se compose d'un crédit bilatéral qui doit être prolongé ou remboursé en 2013 (€ 10 millions).

### Durée des financements



#### Calendriers des échéances des lignes de crédit



En vue de protéger ses résultats d'exploitation contre des fluctuations futures des taux d'intérêt, Intervest Retail couvre partiellement les fluctuations des taux d'intérêt par des swaps de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2012 la sicaf immobilière dispose d'un montant notionnel de € 80 millions de swaps de taux d'intérêt actifs à un taux moyen de 3,8 %.

En 2011, la sicaf immobilière avait déjà acheté des forward swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel total de € 45 millions. Ces swaps de taux d'intérêt entreront graduellement en vigueur en 2013 chaque fois que les swaps de taux d'intérêt actuels viennent à échéance. Les forward swaps de taux d'intérêt ont ensuite une durée de 5 ans. Le taux d'intérêt moyen auquel ces couvertures du risque des taux d'intérêt ont été réalisées, est de 2,5 % ce qui est par conséquent substantiellement moins élevé que les taux d'intérêt des swaps de taux d'intérêt actuellement en vigueur.

Cette couverture des taux d'intérêt permet de fixer les taux d'intérêt d'environ 66 % des lignes de crédits au 31 décembre 2012 pour une période moyenne restante de 3,9 ans.

### 3. Prévisions

Bien que les scénarios catastrophes pour la zone Euro semblent entre-temps être sous contrôle, il est évident que la crise économique durera encore longtemps. Un fort sentiment d'inquiétude règne chez le consommateur. D'importantes fermetures d'entreprises telles que Ford à Genk ont un impact important sur la confiance des consommateurs.

Le marché de la vente au détail, et par conséquent l'immobilier commercial, sont confrontés à un nombre de défis importants. L'intérêt croissant des ventes en ligne contraint les détaillants d'adapter leur modèle d'entreprise. En outre, le consommateur est de mieux en mieux informé, de plus en plus critique et de moins en moins prévisible.

En faisant son shopping le consommateur choisit de plus en plus souvent des destinations offrant une expérience agréable et il recherche également l'alternance. Un jour, cette destination peut être un grand centre commercial, un autre jour un parc de vente au détail populaire et bien accessible ou la ville.

Entre-temps, Intervest Retail est la seule sicafe immobilière à avoir développé une forte position qualitative aux meilleurs emplacements dans les villes. Un investissement dans Intervest Retail est ainsi unique et la sicafe immobilière souhaite renforcer sa position à ces emplacements dans les centres-villes, en accentuant clairement les emplacements de qualité dans les grandes villes. Fin 2012 le portefeuille se compose de 50 % de magasins le long d'axes routiers et de 50 % de magasins dans les centres-villes, dont quelques emplacements de premier ordre dans les grandes villes. Etant donné le taux d'endettement limité de 33 %, la position d'Intervest Retail est très confortable et elle lui permet de répondre aisément aux opportunités qui se présentent.

Intervest Retail souhaite à terme avoir réalisé 65 % des investissements dans des emplacements de premier ordre dans le centre-ville des grandes villes. Intervest Retail est d'avis que ces emplacements de premier ordre offrent l'expérience la plus authentique et unique et qu'en outre ils offrent à long terme la meilleure garantie comme objet d'investissement. Intervest Retail opère dans un marché où il y a pénurie et la qualité de premier ordre a un prix. La connaissance de marché de la sicafe immobilière doit lui permettre de juger du potentiel d'avenir.

Intervest Retail continue de prendre soin et d'optimiser le portefeuille existant des magasins le long d'axes routiers et des immeubles dans des villes secondaires. Si la possibilité est offerte de vendre à des conditions suffisamment intéressantes, cela sera certainement pris en considération. Malgré l'accroissement des loyers en raison des augmentations des loyers pour les immeubles existants dans le portefeuille, les revenus locatifs de la sicafe immobilière seront ainsi toutefois momentanément sous pression.

Au cours de l'exercice 2013, les nouveaux swaps de taux d'intérêt, achetés par Intervest Retail en 2011, entreront en vigueur pour un montant notionnel de € 45 millions. Ces swaps de taux d'intérêt remplacent les swaps de taux d'intérêt existants qui viennent à échéance en 2013. Le taux d'intérêt moyen de ces nouvelles couvertures des taux d'intérêt est de 2,5 %, ce qui est substantiellement moins élevé que les couvertures des taux d'intérêt actuelles qui s'élève à 3,8 %. Ces nouveaux swaps de taux d'intérêt, au taux d'intérêt du marché inchangé, diminueront à l'avenir les charges financières de la sicafe immobilière.

## 4. Calendrier financier

- ✓ Communication des résultats annuels au 31 décembre 2012: le vendredi 8 février 2013
- ✓ Assemblée générale des actionnaires: le mercredi 24 avril 2013 à 14h30
- ✓ Mise en paiement du dividende:
  - Ex-date dividende 2012 le mardi 30 avril 2013
  - Record date dividende 2012 le jeudi 2 mai 2013
  - Mise en paiement du dividende 2012 à partir du vendredi 3 mai 2013
- ✓ Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2013: le lundi 7 mai 2013
- ✓ Rapport financier semestriel au 30 juin 2013: le mardi 30 juillet 2013
- ✓ Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2013: le vendredi 25 octobre 2013

Le rapport annuel de l'exercice 2012 sera disponible à partir du 25 mars 2013 sur le site web de la société ([www.intervestretail.be](http://www.intervestretail.be)).

**Note à la rédaction: pour plus d'informations veuillez contacter:**

INTERVEST RETAIL SA, sicaef immobilière publique de droit belge,  
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T: + 32 3 287 67 87, [www.intervestretail.be](http://www.intervestretail.be)

## Etats financiers<sup>6</sup>

### Compte de résultats consolidés

| en milliers €                                                                                        | 2012          | 2011          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Revenus locatifs                                                                                     | 22.245        | 21.300        |
| Charges relatives à la location                                                                      | -133          | -54           |
| <b>RESULTAT LOCATIF NET</b>                                                                          | <b>22.112</b> | <b>21.246</b> |
| Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 1.459         | 1.467         |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués                 | -1.459        | -1.467        |
| Autres revenus et dépenses relatifs à la location                                                    | 19            | 13            |
| <b>RESULTAT IMMOBILIER</b>                                                                           | <b>22.131</b> | <b>21.259</b> |
| Frais techniques                                                                                     | -837          | -717          |
| Frais commerciaux                                                                                    | -229          | -182          |
| Charges et taxes sur immeubles non loués                                                             | -83           | 29            |
| Frais de gestion immobilière                                                                         | -1.227        | -1.149        |
| Autres charges immobilières                                                                          | -229          | -47           |
| <b>CHARGES IMMOBILIERES</b>                                                                          | <b>-2.605</b> | <b>-2.066</b> |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>                                                         | <b>19.526</b> | <b>19.193</b> |
| Frais généraux                                                                                       | -1.049        | -1.063        |
| Autres revenus et charges d'exploitation                                                             | 60            | 50            |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>                                       | <b>18.537</b> | <b>18.180</b> |

<sup>6</sup> Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Compte de résultats consolidés (suite)

| en milliers €                                                                                                                              | 2012          | 2011          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>                                                                             | <b>18.537</b> | <b>18.180</b> |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement                                                                                             | 918           | 1.526         |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement                                                                                   | 6.406         | 22.043        |
| Autre résultat sur portefeuille                                                                                                            | 91            | -56           |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                                                                                             | <b>25.952</b> | <b>41.693</b> |
| Revenus financiers                                                                                                                         | 50            | 15            |
| Charges d'intérêt nettes                                                                                                                   | -5.209        | -5.252        |
| Autres charges financières                                                                                                                 | -7            | -23           |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers<br>(couvertures non effectives - IAS 39)                                      | -2.090        | -92           |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                                                                                                  | <b>-7.256</b> | <b>-5.352</b> |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>                                                                                                               | <b>18.696</b> | <b>36.341</b> |
| <b>Impôts</b>                                                                                                                              | <b>-32</b>    | <b>-33</b>    |
| <b>RESULTAT NET</b>                                                                                                                        | <b>18.664</b> | <b>36.308</b> |
| Note:                                                                                                                                      |               |               |
| Résultat d'exploitation distribuable                                                                                                       | 13.290        | 12.848        |
| Résultat sur portefeuille                                                                                                                  | 7.415         | 23.513        |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers<br>(couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables | -2.041        | -53           |
| Attribuable aux:                                                                                                                           |               |               |
| Actionnaires de la société mère                                                                                                            | 18.664        | 36.308        |
| Intérêts minoritaires                                                                                                                      | 0             | 0             |
| <b>RESULTAT PAR ACTION</b>                                                                                                                 | <b>2012</b>   | <b>2011</b>   |
| Nombre d'actions copartageantes                                                                                                            | 5.078.525     | 5.078.525     |
| Résultat net (€)                                                                                                                           | 3,68          | 7,15          |
| Résultat net dilué (€)                                                                                                                     | 3,68          | 7,15          |
| Résultat d'exploitation distribuable (€)                                                                                                   | 2,62          | 2,53          |

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Résultat global consolidé

| en milliers €                                                                                                                       | 2012          | 2011          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>RESULTAT NET</b>                                                                                                                 | <b>18.664</b> | <b>36.308</b> |
| Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie | 525           | -78           |
| <b>RESULTAT GLOBAL</b>                                                                                                              | <b>19.189</b> | <b>36.230</b> |
| Attribuable aux:                                                                                                                    |               |               |
| Actionnaires de la société mère                                                                                                     | 19.189        | 36.230        |
| Intérêts minoritaires                                                                                                               | 0             | 0             |

## Bilan consolidé

| ACTIF en milliers €                                 | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Actifs non courants</b>                          | <b>359.792</b> | <b>362.406</b> |
| Immobilisations incorporelles                       | 4              | 13             |
| Immeubles de placement                              | 359.183        | 362.213        |
| Autres immobilisations corporelles                  | 602            | 162            |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 3              | 18             |
| <b>Actifs courants</b>                              | <b>3.142</b>   | <b>1.866</b>   |
| Actifs détenus en vue de la vente                   | 1.999          | 333            |
| Créances commerciales                               | 245            | 275            |
| Créances fiscales et autres actifs courants         | 161            | 218            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie             | 216            | 379            |
| Comptes de régularisation                           | 521            | 661            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                             | <b>362.934</b> | <b>364.272</b> |

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Bilan consolidé (suite)

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €                                 | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Capitaux propres</b>                                                  | <b>235.080</b> | <b>228.739</b> |
| <b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b> | <b>235.080</b> | <b>228.739</b> |
| Capital                                                                  | 97.213         | 97.213         |
| Primes d'émission                                                        | 4.183          | 4.183          |
| Réserves                                                                 | 115.020        | 91.035         |
| Résultat net de l'exercice                                               | 18.664         | 36.308         |
| <b>Intérêts minoritaires</b>                                             | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Passif</b>                                                            | <b>127.854</b> | <b>135.533</b> |
| <b>Passifs non courants</b>                                              | <b>94.648</b>  | <b>94.244</b>  |
| Dettes financières non courantes                                         | 89.517         | 89.022         |
| <i>Etablissements de crédit</i>                                          | 89.500         | 89.000         |
| <i>Location-financement</i>                                              | 17             | 22             |
| Autres passifs financiers non courants                                   | 4.998          | 5.129          |
| Autres passifs non courants                                              | 118            | 51             |
| Passifs d'impôts différés                                                | 15             | 42             |
| <b>Passifs courants</b>                                                  | <b>33.206</b>  | <b>41.289</b>  |
| Dettes financières courantes                                             | 27.399         | 37.619         |
| <i>Etablissements de crédit</i>                                          | 27.394         | 37.614         |
| <i>Location-financement</i>                                              | 5              | 5              |
| Autres passifs financiers courants                                       | 1.697          | 0              |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes                           | 2.971          | 2.573          |
| Autres passifs courants                                                  | 210            | 211            |
| Comptes de régularisation                                                | 929            | 886            |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>                           | <b>362.934</b> | <b>364.272</b> |

## Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

Communiqué  
de presse  
Résultats  
annuels 2012

| en milliers €                                                                 | Capital       | Primes<br>d'émission | Réserves       | Résultat net de<br>l'exercice | Total<br>capitaux propres |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------|-------------------------------|---------------------------|
| <b>Bilan au 31 décembre 2010</b>                                              | <b>97.213</b> | <b>4.183</b>         | <b>86.178</b>  | <b>17.632</b>                 | <b>205.206</b>            |
| Résultat global 2011                                                          |               |                      | -78            | 36.308                        | 36.230                    |
| Transfert par l'affectation du résultat 2010:                                 |               |                      |                |                               |                           |
| Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves                           |               |                      | 5.026          | -5.026                        | 0                         |
| Transfert des variations de la juste valeur d'actifs<br>et passifs financiers |               |                      | -126           | 126                           | 0                         |
| Autres mutations                                                              |               |                      | 36             | -36                           | 0                         |
| Dividende exercice 2010                                                       |               |                      |                | -12.696                       | -12.696                   |
| <b>Bilan au 31 décembre 2011</b>                                              | <b>97.213</b> | <b>4.183</b>         | <b>91.036</b>  | <b>36.308</b>                 | <b>228.739</b>            |
| Résultat global 2012                                                          |               |                      | 525            | 18.664                        | 19.189                    |
| Transfert par l'affectation du résultat 2011:                                 |               |                      |                |                               |                           |
| Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves                           |               |                      | 23.513         | -23.513                       | 0                         |
| Transfert des variations de la juste valeur d'actifs<br>et passifs financiers |               |                      | -92            | 92                            | 0                         |
| Autres mutations                                                              |               |                      | 38             | -38                           | 0                         |
| Dividende exercice 2011                                                       |               |                      |                | -12.849                       | -12.849                   |
| <b>Bilan au 31 décembre 2012</b>                                              | <b>97.213</b> | <b>4.183</b>         | <b>115.020</b> | <b>18.664</b>                 | <b>235.080</b>            |